Visto si autorizza
In data: 03/06/2024

Firmato Da: venezia mario Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: f82579c7ccabc2f10273bfcf6134182 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

- Sezione Fallimentare -

Fallimento: Investimenti Turistici Alberghieri I.T.A. S.r.l. n° 492/2022

Giudice Delegato: Dott. Stefano Cardinali

Curatore: Prof. Mario Venezia

****

Oggetto: Istanza di nomina dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma in qualità di delegato alla vendita

****

Il Sottoscritto Prof. Mario Venezia, Curatore della procedura in epigrafe,

PREMESSO

- Che la I.T.A. Investimenti Turistici Alberghieri S.r.l. in bonis aveva radicato la propria sede operativa presso un complesso alberghiero di sua proprietà sito in Monte Porzio Catone (Rm), via Frascati n. 49, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 6 - Particelle nn. 394, 395 e 49, subb. 501, 503 e 504, Cat. D2, rendita € 181.273,50, mentre il terreno circostante è distinto al Catasto Terreni al foglio n. 6, part. n. 48, qualificabile come orto irriguo, con reddito dominicale di € 13,63 e reddito agrario € 6,04;
- Che sull'immobile sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:
    a. Ipoteca volontaria derivante da Atto di mutuo a favore della Cariplo Cassa di Risparmio (poi Intesa Sanpaolo, Penelope SPV e oggi Iron SPV S.r.l.), iscritta a Roma il 10/03/1999, Reg. gen. 7323 – Reg. part. 2084 di importo pari ad € 8.521.835,83, e rinnovata in data 08/03/2019 reg. gen. 11138 – Reg. part. 1740;
    b. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di Banca di Roma S.p.a. (poi Unicredit e oggi Mercuzio Securitisation S.r.l.) iscritta a Roma il 01/01/2001 reg. gen. 55 – Reg. part. 12 di importo pari a £ 3.000.000.000,00, e rinnovata in data 17/12/2020 reg. gen. 55169 – reg. part. 8886;
    c. Ipoteca legale in favore di S.R.T. Lucca e Cremona S.p.a., iscritta a Roma il 31/08/2006 Reg. gen. 58431 – Reg. part. 14759, di € 57.363,46, di cui € 26.681,73 contro I.T.A. S.r.l.;
    d. Ipoteca legale a favore di Gerit S.p.a. iscritta a Roma il 24/05/2007 reg. gen. 41716 – reg. part. 12202 di importo pari ad € 381.692,00;
    e. Ipoteca legale a favore di Equitalia Gerit S.p.a. iscritta a Roma il 25/05/2009 reg. gen. 30986 – reg. part. 9061 di importo pari ad € 405.236,00.

Firmato Da: venezia mario Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: f82579c7ccabc2f10273bfcf6134182 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

- Si rappresenta che infatti con atto di pignoramento immobiliare la Banca Intesa San Paolo Spa ha sottoposto a espropriazione forzata a danno della I.T.A. S.r.l. la porzione immobiliare distinta al foglio 6, particelle: 48, are 6, orto irriguo, classe 2, R.D.L. 26.400, R.A.L. 11.700; 49, ARE 6.14, fabbricato senza reddito; 53, ettari 2.28,40, uliveto, R.D.L. 388.280, R.A.L. 125.620; are 10.60, R.D.L. 19.610, R.A.L. 13.250;
- Che pertanto è stata avviata la procedura esecutiva R.G.E. 190/2010 presso il Tribunale di Velletri, nell'ambito della quale veniva nominato il Dott. Antonio Tagliaferri in qualità di custode;
- Nell'ambito della procedura esecutiva bisogna poi notare che la particella indicata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso quale Fabbricato senza reddito, e precisamente quella individuata al Foglio 6 particella 49, corrisponde alla identificazione catastale del terreno, e non del Fabbricato essendo infatti questo accatastato al Foglio 6, particella 49 sub 503;
- Infatti, con verbale del 22/02/2017 il Custode e Delegato alla vendita Avv. Antonio Tagliaferri provvedeva alla effettiva reimmissione della I.T.A. S.r.l. Investimenti Turistici Alberghieri s.r.l., nella piena disponibilità del complesso aziendale e della struttura alberghiera Hotel Villa Vecchia;
- Ottenuta la restituzione dell'Azienda, la I.T.A. S.r.l. stipulava in data 30/11/2017 un contratto di affitto di ramo di azienda alberghiera e di ristorazione con SS Hotels S.r.l. (oggi SS Hotels S.p.a.), ancora in essere;
- Avverso l'atto di pignoramento immobiliare di cui trattasi, la I.T.A. S.r.l., proponeva inizialmente formale opposizione e, comunque, attesa la pendenza della procedura di concordato preventivo della Società, chiedeva la sospensione della procedura esecutiva ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 623 c.p.c. e 168 L.F.;
- Con provvedimento del 18/06/2019, il G.E. sospendeva la procedura esecutiva e, nonostante l'espressa richiesta in tal senso, non veniva revocata la custodia da parte del Professionista delegato;
- Con apposita istanza per l'estinzione del pignoramento immobiliare, la I.T.A. S.r.l. chiedeva di disporsi la pronuncia di estinzione della procedura esecutiva immobiliare, in quanto dalla documentazione emergeva come nessun pignoramento fosse stato regolarmente trascritto sul fabbricato e tuttavia ancora sottoposto a custodia;
- Che all'udienza del 21 luglio 2020 il G.E. Dott. Colognesi si riservava la decisione sull'istanza di estinzione all'esito della Procedura di Concordato Preventivo, rinviando prima all'udienza del 19/01/2021 e poi fino all'udienza del 16.12.2022;

Firmato Da: venezia mario Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: f82579c7ccabc2f110273bfcf6134182 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

- Che il concordato preventivo non è stato omologato e pertanto in data 03/10/2022 la I.T.A. S.r.l. è stata dichiarata fallita;
- Che dalla documentazione agli atti risultava quindi che il pignoramento immobiliare fosse stato iscritto solo sulle particelle relative al terreno e non su quelle relative all'immobile;
- Che in tal caso la procedura di vendita del fabbricato avrebbe potuto essere dichiarata improcedibile – a meno che non si fosse configurata come assunto dal G.E. l'applicabilità degli artt. 934 e 2912 c.c. - non potendo avviarsi senza l'iscrizione del pignoramento immobiliare;
- Che pertanto si sarebbe potuto avviare la procedura di vendita solamente sul terreno, ma ciò non sarebbe stato conveniente né per il fallimento, né per gli eventuali aggiudicatari della procedura esecutiva;
- Che peraltro per massimizzare il valore del ricavato delle porzioni immobiliari sarebbe stato maggiormente conveniente vendere tutte le porzioni immobiliari unite;
- Che infatti, nel programma di liquidazione depositato in data 30/03/2023 (**Allegato 1**) il sottoscritto proponeva di costituirsi nella procedura esecutiva per farne dichiarare l'improcedibilità ex art. 51 L.F., e poi poter vendere in sede fallimentare le componenti mobiliari e immobiliari dell'asset come unica azienda;
- Che il programma di liquidazione è stato approvato in data 20/04/2023 (**Allegato 2**);
- Che nelle more la Iron SPV S.r.l., titolare del credito, si è insinuata nel passivo del fallimento ed è stata ammessa in via privilegiata ipotecaria per l'importo di € 10.120.648,20;
- Che, pertanto, con provvedimento del 09.11.2022 il precedente Giudice Delegato, dott.ssa Margherita Libri, autorizzava il sottoscritto a far dichiarare l'improcedibilità ex art. 51 L.F. dell'azione esecutiva, con il patrocinio dell'Avv. Gaetano Aiello (**Allegato n. 1**);
- Che con provvedimento del 31/03/2023 il G.E. del Tribunale di Velletri ha rigettato le richieste avanzate dal fallimento (**Allegato n. 3**), ritenendo che: "*I beni trasferiti a conclusione di una procedura espropriativa immobiliare sono quelli di cui alle indicazioni del decreto di trasferimento emesso ex art. 586 c.p.c. cui vanno aggiunti quelli cui gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente ex art. 2912 c.c. […] ne consegue che il trasferimento di un terreno comporta altresì, in difetto di un'espressa previsione contraria, il trasferimento del fabbricato ivi insistente*";
- Che con provvedimento del 10.04.2023 la S.V. Ill.ma autorizzava il sottoscritto a impugnare il provvedimento del G.E. del 31/03/2023 con il patrocinio dell'Avv. Gaetano Aiello (**Allegato n. 4**);

Firmato Da: venezia mario Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: f82579c7ccabc2f10273bfcf6134182 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

- Che con sentenza n. 2507 del 10/07/2023 il Collegio ha dichiarato l'inammissibilità dell'impugnazione, avendo il legale del fallimento scelto lo strumento del reclamo ex art. 630 c.p. in luogo dell'opposizione ex art. 617 c.p.c. (**Allegato n. 5**);
- Che pertanto al fallimento non rimaneva altro che intervenire nella procedura esecutiva RGE 190/10, e a tale scopo è stata disposta la nomina dell'Avv. Daniele Sferra Carini;
- Che, la creditrice Iron SPV S.r.l. ha considerato che la vendita dell'immobile in sede fallimentare permetterebbe di vendere l'intera azienda alberghiera comprendente, a titolo meramente indicativo, oltre all'edificio e i terreni (oggetto di esecuzione), i beni mobili a servizio dell'azienda, gli impianti, l'avviamento commerciale, nonché le relative licenze ed autorizzazioni amministrative;
- E che un potenziale soggetto interessato all'azienda alberghiera difficilmente sarà interessato al solo immobile, pertanto il tempo di vendita del solo immobile in sede esecutiva sarebbe certamente di gran lunga superiore a quello della vendita dell'intera azienda alberghiera in sede fallimentare;
- Inoltre, in considerazione dell'importanza e delle caratteristiche del complesso immobiliare, difficilmente un soggetto interessato all'intera azienda alberghiera, parteciperebbe alla vendita competitiva almeno fino a quando il lotto non avrà raggiunto un valore estremamente basso, con pregiudizio certo della comparente e dell'intera massa dei creditori;
- Si evidenzia, a conferma di quanto sopra, che la prima asta in sede esecutiva è andata deserta e che non vi sono state richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;
- Su precisa istanza della Iron SPV S.r.l. del 7/05/2024 (**Allegato 6**) il Tribunale di Velletri ha sospeso la procedura esecutiva per un periodo complessivo di ventiquattro mesi, per consentire al fallimento di procedere con la vendita in sede fallimentare (**Allegato 7**);
- Che a questo punto diventa attuabile l'attività di realizzo dell'attivo proposta nel programma di liquidazione;
- Che in detto programma come valore di partenza del ramo d'azienda era stato indicato quello riconosciuto nella perizia del Dott. Oreste Giarrusso, nominato dalla società in bonis nell'ambito del piano di concordato, pari a complessivi € 24.087.003,00;
- Che recependo gli esiti negativi dei tentativi di vendita della procedura esecutiva, in data 14/05/2024 lo scrivente ha depositato un'istanza di modifica del programma di liquidazione, con parere favorevole del comitato dei creditori, con cui si prevede di utilizzare come prezzo di partenza il valore di € 14.087.500,00 (**Allegato 8**);
- Che in data 31/05/2024 la modifica è stata autorizzata (**Allegato** 9);

Firmato Da: venezia mario Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: f82579c7ccabc2f10273bfcf6134182 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

CONSIDERATO

- Che per la gestione della vendita competitiva era stato proposto di affidare l'incarico della vendita all'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma e Tivoli S.r.l., che si occuperebbe altresì della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Che gli interessati a partecipare alla gara ed a formulare offerte irrevocabili di acquisto devono costituire una caparra di importo pari al 5% del prezzo offerto.
- Che non verrebbero addebitati costi alla procedura per la suddetta nomina;
- Che l'IVG garantirebbe un adeguato livello di pubblicità della procedura di vendita;
- Che a seguito degli aggiornamenti normativi, dal 19 Febbraio 2018 risulta obbligatoria la pubblicazione degli annunci delle vendite coattive sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero;
- Che a tal uopo il Sottoscritto apprendeva che per procedere sarebbe necessaria la nomina dell'IVG nella persona del suo Direttore Sig. Franco Procissi CF: PRCFNC50L27A241T in qualità di delegato del fallimento;

Tutto ciò premesso e considerato,

CHIEDE

Autorizzazione alla S.V. Ill.ma a nominare l'Istituto di Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Roma e Tivoli (IVG), nella persona del suo Direttore Sig. Franco Procissi, C.F. PRCFNC50L27A241T, (**Allegato n. 10**) in qualità di Delegato della procedura al fine di procedere alla vendita dei beni di proprietà della procedura, alle condizioni indicate nella presente istanza, e di provvedere alla pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale Nazionale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero.

Con Osservanza. Il Curatore del Fallimento

Roma lì, 31/05/2024 Prof. Mario Venezia